

Inhalt der Baulast

Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer auf freiwilliger Basis öffentlich-rechtliche Verpflichtungen übernehmen, die ein ihre Grundstücke betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen zugunsten eines Baugrundstückes regeln (z.B. Verpflichtung zur Einhaltung von Abständen, die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge/-geräte).

Verpflichtungen aufgrund bereits bestehender öffentlich-rechtlicher Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

Privat-rechtliche Vereinbarungen, die öffentlich-rechtlich nicht begründet sind, können nicht Gegenstand einer Baulast sein.

Rechtswirkung der Baulast

Die Baulast ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück und ist auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam.

Begründung der Baulast

Eine Baulast wird durch Erklärung (Verpflichtungserklärung) des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde begründet.

Bei Miteigentum oder wenn auf dem Grundstück ein Erbbaurecht ruht, ist eine Erklärung von allen Miteigentümern und Erbbauberechtigten erforderlich.

Ist im Grundbuch hinsichtlich der Nacherbfolge eine Regelung enthalten, ist auch von den Nacherben eine Erklärung erforderlich.

Werden dingliche Rechte (Grunddienstbarkeiten nach §§ 1018 ff. BGB, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten nach §§ 1090 ff. BGB) am Grundstück durch die Baulast verletzt, sind schriftliche Einverständniserklärungen der dinglich Berechtigten erforderlich.

Ebenso ist bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung/ Eigentumsübertragungsvormerkung (§ 883 BGB) zu verfahren.

Verpflichtungserklärung (siehe Muster auf Seite 4)

Die nach Ziffer 3. erforderliche Verpflichtungserklärung bedarf der Schriftform. Sie muss den Inhalt der übernommenen öffentlich-rechtlichen Verpflichtung eindeutig wiedergeben. Der Text wird vom Bauaufsichtsamt formuliert.

Die Unterschriften müssen

- a) öffentlich beglaubigt sein (in Hessen sind hierfür ausschließlich die Notare und die Ortsgerichte zuständig) oder
- b) vor dem Bauaufsichtsamt geleistet (gültigen Personalausweis oder Reisepass mitbringen) oder
- c) vor ihm anerkannt werden oder
- d) von einer Vermessungsstelle nach § 15 Hess. Vermessungs- und Geoinformationsgesetz beglaubigt sein.

Wird eine Verpflichtungserklärung durch einen Bevollmächtigten abgegeben, ist eine öffentlich beglaubigte Vollmacht erforderlich.

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich

Kann der Inhalt einer Baulast durch Text allein nicht eindeutig beschrieben werden, so ist ein Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich für das zu belastende Grundstück erforderlich, in der die von der Baulast betroffene Fläche für das Bauaufsichtsamt dargestellt wird.

Neben dem Amt für Bodenmanagement kann die Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich auch bei öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren beantragt werden. Eine Adressliste der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure in Hessen stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung. Zusätzlich ist die Adressliste im Internet über die Formularübersicht der Bauaufsichtsbehörde abrufbar: <https://hvbg.hessen.de/ueber-uns/dienststellen/hessisches-landesamt-fuer-bodenmanagement-und-geoinformation/anschriften-oebvi>

Der Auszug aus der Liegenschaftskarte ist in einfacher Originalausfertigung mit fünf Kopien vorzulegen.

Grundbuchauszug

Zum Nachweis der Eigentumsverhältnisse ist ein Grundbuchauszug des zu belastenden Grundstücks erforderlich.

Dieser Grundbuchauszug, der mindestens aus dem Bestandsverzeichnis der 1. Abteilung (Eigentümerverzeichnis) und der 2. Abteilung (Lasten u. Beschränkungen) bestehen muss, darf bei Entgegennahme der Verpflichtungserklärung nicht älter als 1 Monat sein.

Wenn Sie aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wünschen, dass der Grundbuchauszug die hier nicht benötigte 3. Abteilung enthält, so müssen Sie dieses im Rahmen der Anforderung des Auszuges beim Grundbuchamt des Amtsgerichts ausdrücklich und unübersehbar zum Ausdruck bringen. Das Amtsgericht hat uns zugesichert, dann in solchen Fällen den beglaubigten Grundbuchauszug ohne die 3. Abteilung auszustellen.

Ist inzwischen eine Veräußerung des zu belastenden Grundstücks erfolgt, eine Änderung im Grundbuch jedoch noch nicht vollzogen, kann die Baulast erst wirksam werden, wenn ein neuer Grundbuchauszug mit den neuen Rechtsverhältnissen vorliegt.

Aufhebung der Baulast

Wenn ein öffentliches Interesse nicht mehr besteht, wird ein Verzicht der Bauaufsichtsbehörde ausgesprochen. Auf Antrag kann die Bauaufsichtsbehörde auf den Fortbestand der Baulast verzichten.

Gebühren

Entgegennahme einer Verpflichtungserklärung
(einschließlich nachfolgender Eintragung oder Zurückweisung)

a) mit öffentl. begl. Unterschrift durch Notar oder Ortsgericht, je einzelne Baulast oder Verpflichtung	100,00 €
b) Unterschrift wird vor dem Bauaufsichtsamt geleistet oder anerkannt, je einzelne Baulast oder Verpflichtung	100,00 €
c) Zulage zu a) und b) im Zusammenhang mit baugenehmigungs- freien Maßnahmen gem. § 63 HBO	150,00 €
Löschung einer Baulast	100,00 €
Erteilung von schriftlichen Auskünften aus dem Baulastverzeichnis bei Nachweis der berechtigten Interessen, je Flurstück	22,00 €

Zahlungspflichtiger

Die Gebühren sind in der Regel von den Eigentümern des begünstigten Grundstücks zu entrichten. In der Verpflichtungserklärung ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

Zuständigkeiten

Lara Jordan

Wilhelmshöher Allee 19 – 21
34117 Kassel
Tel.: 0561 1003 1312
lara-jordan@landkreiskassel.de

Ahnatal, Calden, Nieste, Niestetal, Vellmar,
Fuldataal

Veronika Heinbichner

Wilhelmshöher Allee 19 – 21
34117 Kassel
Tel.: 0561 1003 1306
veronika-heinbichner@landkreiskassel.de

Baunatal, Fuldaabrück, Lohfelden, Schauenburg,
Söhrewald, Espenau, Helsa, Kaufungen

Iris Wolff

Garnisonstraße 6
34369 Hofgeismar
Tel.: 0561 1003 2293
iris-wolff@landkreiskassel.de

Bad Emstal, Bad Karlshafen, Breuna,
Forstgutsbezirk Reinhardswald, Grebenstein,
Habichtswald, Hofgeismar, Immenhausen,
Liebenau, Naumburg, Reinhardshagen,
Trendelburg, Wesertal, Wolfhagen, Zierenberg

(Muster)

Verpflichtungserklärung zur Begründung einer Baulast

Als Eigentümer / Erbbauberechtigte(r) beantrage(n) ich / wir die Eintragung nachstehender Baulast in das Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks

in _____

Straße u. Haus-Nr.: _____

Gemarkung: _____, Flur _____, Flurstück _____

- Text der Baulast -

Durch die Baulast werden

- dingliche Rechte am Grundstück nicht verletzt.
- folgende dingliche Rechte am Grundstück verletzt (z.B. Dienstbarkeit, Nießbrauch, Erbbaurecht, Altenteil):

Die Bauaufsichtsbehörde wird hiermit bevollmächtigt, alle für die Baulastenübernahme erforderlichen Prüfungen durchzuführen.

Ich / Wir habe(n) davon Kenntnis genommen, dass die Baulast auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam wird.

Die Kosten der Eintragung in das Baulastenverzeichnis trägt

Berechtigte des belasteten Grundstücks:

Anschrift(en):

Datum, Unterschrift(en):

